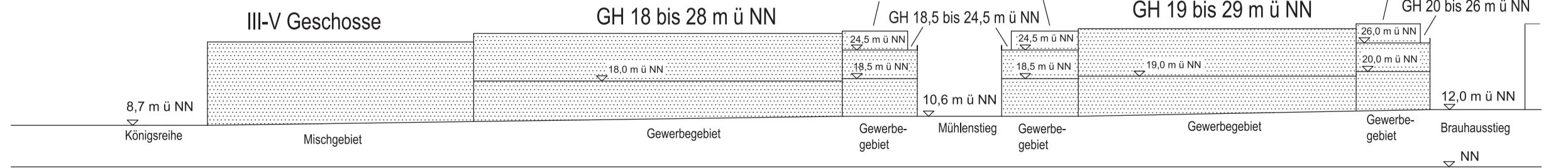
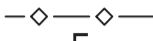
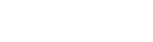
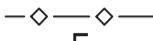
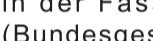
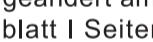
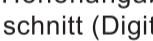
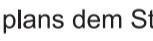
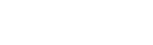
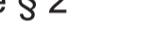
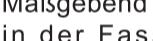
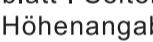
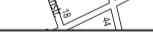
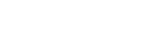
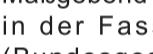
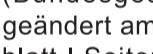
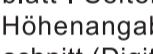
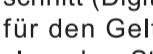
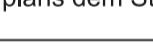
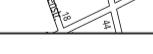


Schnitt A-A nicht bindend



Bebauungsplan Wandsbek 75

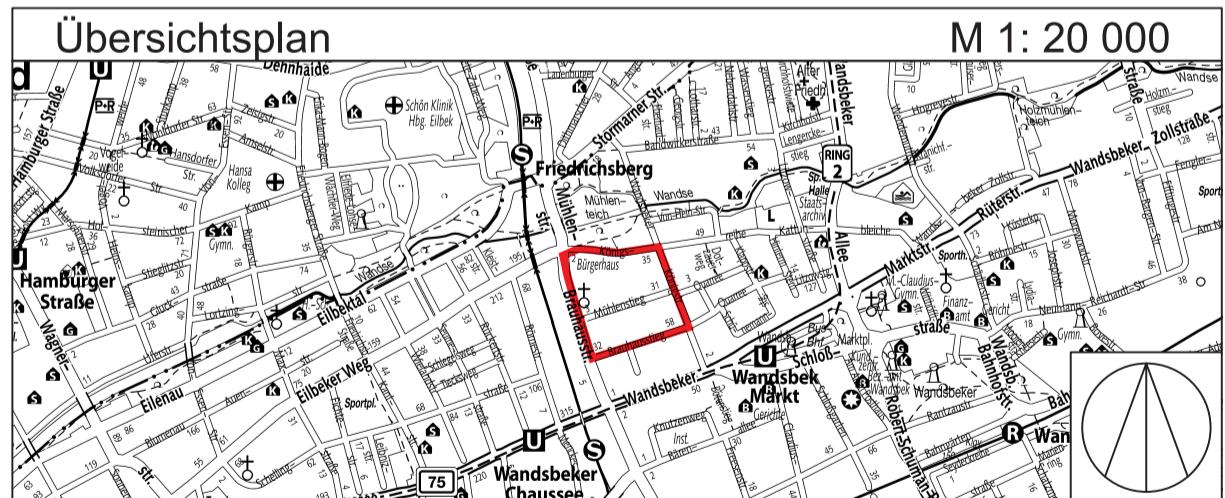
Festsetzungen

- | | | | |
|---|---|---|----------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans |  | Vorhandene Gebäude |
|  | Allgemeines Wohngebiet |  | Vorhandene unterirdische Leitung |
|  | Mischgebiet |  | Vorhandene unterirdische Leitung |
|  | Gewerbegebiet |  | Fernwärme |
| z.B. GRZ 0,6 | Grundflächenzahl als Höchstmaß | | |
| g | geschlossene Bauweise | | |
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | | |
| IV | Zahl der Vollgeschosse zwingend | | |
| z.B. III-V | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß | | |
| GH 19,5 | Gebäudehöhe bezogen auf NN als Höchstmaß | | |
| z.B. GH 19 bis 24 | Gebäudehöhe bezogen auf NN als Mindest- und Höchstmaß | | |
| z.B. ☺12,2 | Straßenoberfläche bezogen auf NN | | |
|  | Baugrenze | | |
|  | Baulinie | | |
| z.B. (B) | Besondere Festsetzung: Siehe § 2 | | |
|  | Sonstige Abgrenzung | | |
|  | Ausschluss von Nebenanlagen mit Ausnahme von Kinderspielflächen | | |
|  | Straßenverkehrsfläche | | |
|  | Straßenbegrenzungslinie | | |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen | | |
| | |  | Vorhandene Gebäude |
| | |  | Vorhandene unterirdische Leitung |
| | |  | Fernwärme |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | |  | |
| | | <img alt="Hatched box" data-bbox="551 1560 675 15 | |

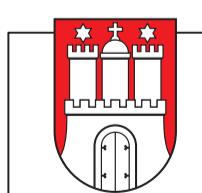
Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479). Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2014.

Übersichtsplan



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan Wandsbek 75

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 505

Verordnung

über den Bebauungsplan Wandsbek 75

Vom 4. Februar 2014

(HmbGVBl. S. 43)

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Wandsbek 75 für den Geltungsbereich Königsreihe – Wandsbeker Königstraße – Brauhausstieg – Brauhausstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 505) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
3. In den mit „(A)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Hausformen sowie die Bebauungstiefe dürfen höchstens 30 m betragen. Die Bebauungstiefe ist ausgehend von den festgesetzten Baugrenzen und sonstigen Abgrenzungen zu ermitteln.
4. In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baulinien für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Breite von 5 m und einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Soweit die vorgenannten Bauteile in die Straßenverkehrsfläche hinein ragen, ist mindestens eine lichte Höhe von 4 m einzuhalten. Für Hauseingänge, Loggien und Dachterrassen kann bis zu 2 m hinter die Baulinie zurückgetreten werden.
5. In den mit „(B)“ bezeichneten Mischgebieten sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.
6. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
7. In den mit „(C)“ bezeichneten Mischgebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505) unzulässig.
8. In den Gewerbegebieten und Mischgebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
9. In den mit „(D)“ bezeichneten Mischgebieten dürfen die Abstandsflächen zwischen den Baugrenzen der Mischgebiete und der Wohngebiete um bis zu 0,8 m unterschritten werden.
10. In den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen müssen über dem vierten Vollgeschoss liegende Staffelgeschosse mindestens 1,5 m hinter der festgesetzten Baulinie liegen.
11. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf). Ausnahmsweise zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichböden, Fußbodenbelägen und sonstigen Flächen beanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern.
12. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden liegende Bereiche sind auf Straßenniveau anzulegen.
13. In den allgemeinen Wohngebieten und den mit „(C)“ bezeichneten Mischgebieten sind Stellplätze in Tiefgaragen anzurufen. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbauen Grundstücksflächen zulässig, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Für Tiefgaragen kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. In dem mit „(F)“ bezeichneten Bereich kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Tief-

garagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen für Terrassen sind möglich.

14. Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.
15. Der zentralen Fußgänger- und Radverkehrsachse zugewandte Mauern oder Außenwände, die fensterlos sind oder einen Fensterabstand von mehr als 5 m aufweisen, sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden. In den allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind der zentralen Fußgänger- und Radverkehrsachse zugewandte Freiflächen gärtnerisch anzulegen. In den Gewerbegebieten sind der Fuß- und Radwegeachse zugewandte Freiflächen durch Hecken oder begrünte Mauern von der Fuß- und Radwegeachse abzugrenzen, wenn die Freiflächen nicht gärtnerisch gestaltet sind.
16. In den Baugebieten muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 15 vom Hundert betragen. Für je angefangene 300 m² der zu begrünen Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Festgesetzte Pflanzungen aus Nummer 17 werden angerechnet.
17. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
18. Für festgesetzte Baumanpflanzungen und für Ersatzanpflanzungen gilt: Es sind standortgerechte einheimische Laubbäume zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
19. Für die mit „(G)“ bezeichneten Bereiche gilt: Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
20. Für die mit „(H)“ bezeichneten Bereiche gilt: Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
21. Für die mit „(J)“ bezeichneten Bereiche gilt: Schlafräume sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
22. In Gewerbegebieten sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrs lärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
23. In den Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{(EK)}$ gemäß DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

$L_{(EK)}$ Tag in dB(A)/m ²	$L_{(EK)}$ Nacht in dB(A)/m ²
60	45